



## 四川省某写字楼建设项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739      传真：010-82885785

邮编：100083      邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

## 目录

第一章 总论 .....	1
1.1 项目基本概况 .....	1
1.2 建设城市概况及项目背景 .....	1
1.3 可行性研究报告编制依据 .....	1
1.4 可行性研究报告编制原则 .....	2
1.5 项目建设的内容.....	2
1.6 可行性研究报告的主要范围.....	2
1.7 主要技术经济指标.....	2
第二章 项目建设的必要性 .....	2
2.1 推动新区城市建设带动经济快速发展 .....	2
2.2 项目建设的必要性.....	2
第三章 项目选址与建设条件 .....	3
3.1 项目选址.....	3
3.2 水文气象条件 .....	3
3.3 工程地质条件 .....	3
3.4 配套工程条件 .....	3
3.5 交通条件.....	3
第四章 工程建设方案 .....	3
4.1 设计指导思想及原则.....	3
4.2 总图布置.....	4
4.3 建筑设计 .....	4
4.4 结构设计 .....	5
4.5 给排水设计 .....	5
4.6 暖通防排烟设计.....	5
4.7 电气.....	6
第五章 环境保护 .....	7
5.1 编制依据 .....	7
5.2 拟建工程概况 .....	7

5.3 环境保护治理方案.....	7
5.4 院区绿化.....	7
第六章 劳动安全卫生与抗震 .....	7
6.1 编制依据.....	7
6.2 编制原则.....	7
6.3 项目中危及安全与卫生的因素.....	7
6.4 劳动安全及职业卫生的防护措施 .....	7
6.5 抗震设计 .....	7
第七章 节能、消防.....	7
7.1 节能.....	7
7.2 消防.....	8
第八章 项目招标及实施计划 .....	8
8.1 项目招标管理 .....	8
8.2 项目实施计划 .....	9
第九章 投资估算与资金筹措 .....	9
9.1 投资估算.....	9
9.2 资金来源与筹措.....	9
第十章 社会效益分析.....	9
10.1 社会效益分析 .....	9
10.2 结论与建议 .....	9

## 第一章 总论

### 1.1 项目基本情况

#### 1.1.1 项目名称

#### 1.1.2 项目建设单位

#### 1.1.3 建设性质

#### 1.1.4 建设规模

总用地面积 92800 平方米

#### 1.1.5 总建筑面积:

73992.6 平方米

#### 1.1.6 项目建设总投资

39986.46 万元

#### 1.1.7 项目资金来源

自筹资金

#### 1.1.8 项目建设地点

### 1.2 建设城市概况及项目背景

#### 1.2.1 建设城市概况

#### 1.2.2 项目提出的背景

### 1.3 可行性研究报告编制依据

- (1) 国家相关法律、法规、规程、规范;
- (2) 国家颁布实施的基本建设项目现行的有关标准和规定;

- (3) 现行的国家、省编制的工程预算定额；
- (4) 建设单位提供的其它有关资料；

## 1.4 可行性研究报告编制原则

## 1.5 项目建设的内容

该项目为新建工程，用地面积：92800 平方米，总建筑面积：73992.6 平方米，建筑功能为办公建筑，地上 11 层，地下 1 层。

## 1.6 可行性研究报告的主要范围

## 1.7 主要技术经济指标

序号	技术经济内容	单 位	数 量	备 注
1	用地面积	m <sup>2</sup>	92800	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	73992.6	
3	地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	54731.9	
4	地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	19260.66	
5	容积率		0.59	
6	建筑密度	%	10.4	
7	绿地率	%	50	
8	地上停车位	辆	145	
9	地下停车位	辆	503	
10	建筑高度	m	49.8	
10	总投资	万元	39986.46	

## 第二章 项目建设的必要性

### 2.1 推动新区城市建设带动经济快速发展

### 2.2 项目建设的必要性

**2.2.1 项目的建设能够拉动城市经济发展，增强城市经济竞争力**

**2.2.2 项目的建设能够发展经济，改善民生工程，构建和谐社会**

**2.2.3 项目的建设能够使项目自身与区域环境协同发展**

**2.2.4 项目的建设，符合时代发展背景**

## **第三章 项目选址与建设条件**

### **3.1 项目选址**

### **3.2 水文气象条件**

#### **3.2.1 气候气象**

#### **3.2.2 河流水系**

### **3.3 工程地质条件**

### **3.4 配套工程条件**

### **3.5 交通条件**

## **第四章 工程建设方案**

### **4.1 设计指导思想及原则**

#### **4.1.1 设计指导思想**

以人为本、功能完善、布局科学、便捷适用、绿色节能、适度超前。规划及建筑设计在环境处理、空间组织、设置服务设施等方面要体现及时、周到、细致的特点并充分表达人性化设计的特点，布局合理，流线简明、高效，建筑环保、节能。

#### **4.1.2 设计原则**

## 4.2 总图布置

### 4.2.1 设计依据

- 《中华人民共和国城市规划法》（1990年4月1日施行）
- 《中华人民共和国建筑法》（2001年）
- 《中华人民共和国环境保护法》（1989年12月26日施行）
- 《中华人民共和国土地管理法》（1987年1月1日施行）
- 《建筑工程设计文件编制深度规定》（建质[2003]84号）
- 《总图制图标准》（GB/T50103-2001）
- 《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）
- 《城市土地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90）
- 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）
- 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）

### 4.2.2 工程概况

### 4.2.3 总体布局

### 4.2.4 主要技术经济指标

- 1、总用地面积:92800 平方米
- 2、新建项目总建筑面积: 73992.6 平方米  
（其中地上 54731.90 平方米，地下 19260.66 平方米）。
- 3、建筑基底面积： 9681.28 平方米
- 4、建筑密度： 10.4%
- 5、建筑高度： 49.8 米
- 6、绿化率： 50%
- 7、容积率： 0.59
- 8、地上停车位： 200 辆
- 9、地下停车位： 503 辆

## 4.3 建筑设计

#### 4.3.1 设计依据

#### 4.3.2 建筑概况

#### 4.3.3 平面功能设计

#### 4.3.4 立面造型设计

#### 4.3.5 剖面设计

#### 4.3.6 竖向交通组织设计

#### 4.3.7 无障碍设计

#### 4.3.8 建筑构造

### 4.4 结构设计

#### 4.4.1 设计依据

#### 4.4.2 工程概况

#### 4.4.3 设计说明

#### 4.4.4 结构设计其他说明

### 4.5 给排水设计

#### 4.5.1 设计依据

#### 4.5.2 设计范围

#### 4.5.3 设计方案

#### 4.5.5 消防系统

### 4.6 暖通防排烟设计

#### **4.6.1 设计依据**

#### **4.6.2 设计范围**

换热站、采暖、通风、防排烟、空气调节设计。厨房部分的通风设计预留风道和风机电量可依据专业设计内容开展二次深化设计。

#### **4.6.3 设计方案**

### **4.7 电气**

#### **4.7.1 设计依据**

#### **4.7.2 设计原则**

#### **4.7.3 设计内容**

#### **4.7.4 负荷等级及负荷容量**

#### **4.7.5 供配电系统**

#### **4.7.6 照明系统**

#### **4.7.7 防雷接地及等电位联结系统**

#### **4.7.8 火灾自动报警系统**

#### **4.7.9 语音及数据通讯系统**

#### **4.7.10 有线电视系统**

#### **4.7.11 安全防范系统**

#### **4.7.12 综合布线系统**

## 第五章 环境保护

### 5.1 编制依据

#### 5.1.1 相关法规

#### 5.1.2 环境质量标准

#### 5.1.3 污染物排放标准

### 5.2 拟建工程概况

### 5.3 环境保护治理方案

### 5.4 院区绿化

## 第六章 劳动安全卫生与抗震

### 6.1 编制依据

### 6.2 编制原则

### 6.3 项目中危及安全与卫生的因素

### 6.4 劳动安全及职业卫生的防护措施

### 6.5 抗震设计

#### 6.5.1 抗震

#### 6.5.2 抗震标准

#### 6.5.3 抗震规划

## 第七章 节能、消防

### 7.1 节能

能源是发展国民经济的重要物质基础，也是制约国民经济的一个重要因素，我国和世界上绝大多数国家一样面临着能源危机，而在加强能源建设的同时，最大限度地提高能源的利用效率，大力降低能耗也已经越来越得到重视，所以节能措施在项目建设中十分重要。同时，节能也是降低成本，提高效益的措施之一。

### 7.1.1 编制依据

### 7.1.2 节能措施

## 7.2 消防

### 7.2.1 设计依据

### 7.2.2 工程概述

## 第八章 项目招标及实施计划

### 8.1 项目招标管理

该项目招标工作包括：设计方案招标、施工监理招标、工程施工招标等。

#### 1、设计方案招标

项目立项后，建设单位要做好设计方案的招标工作，同时确定设计单位。设计方案招标邀请实力强、信誉好的设计院参加。设计方案确定的同时，选择方案中标的单位作为设计单位，这样有利于设计进一步完善和提供后期的服务。

#### 2、监理招标

为了保证参与本工程施工监理的水平，监理单位的选择宜采用招标方式。可选择3家以上监理单位进行投标。监理单位的招标工作应安排在工程开工之前，以便监理单位能尽早地参与工程管理。

#### 3、施工招标

根据我国目前工程建设的特点，建设项目的施工招标一般需要多次完成，该项目施工招标也是如此，因而在工程管理过程中要科学地安排。

该项目宜采用专业项目施工分包招标。项目的建设过程中，会有许多专业工程项目需要另行发包。这些专业工程包括：高级装饰装修工程、消防工程、弱电

工程等。这些专业工程项目招标需要在不同的阶段进行，招标内容可能包括该专业工程的设计和施工，因此合理地安排专业工程招标对顺利完成本项目的实施、控制工程项目的整体质量和进度是非常重要的。

#### 4、材料、设备的采购招标

该项目所采用的材料和设备，建设单位应该采用招标方式进行采购。

该项目的建筑材料品种较多，设备较多，建设单位要设专门的机构完成该项工作。材料、设备的采购招标要根据工程的施工组织进度的要

求进行，以不影响工程工期，降低工程总投资为标准。

## 8.2 项目实施计划

# 第九章 投资估算与资金筹措

## 9.1 投资估算

### 9.1.1 投资估算范围

### 9.1.2 投资估算编制依据

### 9.1.3 项目总投资估算

本项目总投资为 39986.46 万元，其中第一部分建筑安装工程费 33821.46 万元，包括主体工程 31571.87 万元、室外工程 2249.58 万元；第二部分工程建设其他费用 3203.04 万元；第三部分基本预备费 2961.96 万元；本估算未考虑土地费用。

## 9.2 资金来源与筹措

# 第十章 社会效益分析

## 10.1 社会效益分析

## 10.2 结论与建议

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869